

# Laki

## yhteisalueain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*kumotaan* yhteisalueain (758/1989) 17 ja 32 b §, sellaisena kuin niistä on 32 b § laissa 686/2000, sekä

*muutetaan* 1, 3, 7, 8, 10, 11, 14, 15, 18, 20, 23, 23 a, 27, 29 ja 33 §, sellaisina kuin niistä ovat 1, 14 ja 15 § osaksi laissa 686/2000, 3 ja 23 § laeissa 686/2000 ja 915/2011, 8 § osaksi laeissa 686/2000 ja 915/2011, 10 § osaksi laissa 918/2013, 18 § osaksi laeissa 686/2000 ja 695/2025, 23 a § laissa 686/2000 sekä 33 § laissa 695/2025, seuraavasti:

### 1 §

Tässä laissa säädetään kiinteistöjen yhteisen alueen ja yhteisen erityisen etuuden hallinnosta ja käytöstä.

Tätä lakia ei sovelleta yhteismetsälaissa (109/2003) tarkoitettuun yhteismetsään, eikä muun yhteisen alueen tai yhteisen erityisen etuuden hallintoon tai käyttöön siltä osin kuin niistä säädetään erikseen.

### 3 §

Yhteisen alueen tai yhteisen erityisen etuuden osakkaita ovat kiinteistöjen omistajat. Osakkaat muodostavat osakaskunnan. Kalastuslaissa (379/2015) tarkoitettuna osakaskuntana toimii tämän lain mukainen osakaskunta. Jos osakaskiinteistöillä on useita omistajia, näitä pidetään yhdessä tässä laissa tarkoitettuna omistajana. Osakaskiinteistön yhteisomistajaan sovelletaan osakasta koskevia säännöksiä vain, jos jäljempänä niin säädetään.

Jos koskitilan alueella omistajan ohella myös muilla on kalastusoikeus, heidän katsotaan muodostavan yhdessä omistajan kanssa erityisen etuuden osakaskunnan, jossa osakkuudet määräytyvät sen mukaan kuin kullakin on kalastusoikeutta.

### 7 §

Osakaskunnan päätösvaltaa käyttää osakaskunnan kokous.

Jos osakaskunnan hoitokunta, toimitsija tai järjestäytymättömän osakaskunnan kokouksen järjestäjä niin päättää, osakaskunnan kokous voidaan järjestää siten, että osakkaat voivat osallistua kokoukseen täysimääräisesti ja ajantasaisesti tietoliikenneyhteyden ja teknisen apuvälineen avulla.

Osakaskunnan kokous on järjestettävä 2 momentissa tarkoitettulla tavalla myös, jos joku osakkaista sitä vaatii. Tällaista kokousta on vaadittava kirjallisesti hoitokunnalta, toimitsijalta tai järjestäytymättömän osakaskunnan kokouksen järjestäjältä niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun.

Sen estämättä, mitä 1 momentissa säädetään, osakkaat voivat muutoinkin päättää osakaskuntaa koskevasta asiasta, jos kaikki osakkaat ovat päätöksestä yksimielisiä.

### 8 §

Osakaskunnan kokouksessa kullakin osakkaalla on osuuttaan vastaava äänioikeus. Kokouksen puheenjohtajaa valittaessa ja hyväksyttäessä luettelo, johon merkitään kokouksessa läsnä olevat osakkaat sekä heidän omistamansa kiinteistöt ja niiden osuuksien suuruudet (*äänestysluttelo*), jokaisella kokouksessa läsnä olevalla on kuitenkin yksi ääni. Myös

HE 10/2026 vp

MmVM 6/2026 vp

EV 47/2026 vp

muut päätökset kokouksessa voidaan tehdä näin, jos kokouksessa läsnä olevat siitä yksimielisesti sopivat.

Yhteisomistuksessa olevan kiinteistön osalta äänioikeutta käyttävät kokouksessa läsnä olevat yhteisomistajat yhteisesti. Jos kokouksessa läsnä olevat yhteisomistajat eivät ole käsiteltävästä asiasta yksimielisiä, kullakin yhteisomistajalla on vain omistamaansa osuutta vastaava äänioikeus.

Jos osakas on luovuttanut kiinteistönsä kuuluvan koko osuuden yhteiseen alueeseen tai yhteiseen erityiseen etuuteen, luovutuksensaaja saa hankkimansa osuuden perusteella osakkaan puhevallan osakaskunnan kokouksessa sen jälkeen, kun osuuden omistusoikeus on siirtynyt hänelle. Jos osakas on luovuttanut vain osan edellä tarkoitettusta osuudesta, luovutuksensaaja saa hankkimansa osuuden perusteella osakkaan puhevallan osakaskunnan kokouksessa sen jälkeen, kun osuus on kiinteistötoimituksessa siirretty tai määrätty hänen omistamaansa kiinteistöön kuuluvaksi taikka kun osuus on muodostettu tilaksi. Luovuttaja ja luovutuksensaaja voivat kuitenkin sopia aikaisemmasta ajankohdasta puhevallan siirtymiselle.

#### 10 §

Järjestäytymättömän osakaskunnan kokouksen kutsuu koolle joku osakkaista. Hän huolehtii myös muista kokouksen järjestämiseen liittyvistä tehtävistä.

Jos kukaan osakkaista ei halua huolehtia järjestäytymättömän osakaskunnan kokouksen koolle kutumisesta ja sen muusta järjestämisestä, joku osakkaista voi valtuuttaa haluamansa tahon toimimaan puolestaan.

Jos osakas pyytää, Maanmittauslaitoksen on määrättävä palveluksessaan oleva virkamies, jonka tehtävänä on kiinteistötoimitusten suorittaminen, huolehtimaan kokouksen koolle kutumisesta ja järjestämisestä osakkaan ilmoittamalla tavalla. Edellä tässä momentissa tarkoitettujen tehtävien suorittamisesta peritään osakaskunnalta valtiolle maksu noudattaen valtion maksuperustelakia (150/1992).

#### 11 §

Kutsu osakaskunnan kokoukseen toimitetaan kaikille osakkaille lähetettävällä kirjeellä tai julkaisemalla kutsu yhdessä tai useammassa paikkakunnalla yleisesti leviävässä sanomalehdessä. Kutsu voidaan toimittaa myös sähköpostitse tai muuta tietoliikenneyhteyttä käyttäen sellaisille osakkaille, jotka ovat ilmoittaneet tietoliikenneyhteyden kutsun toimittamista varten. Järjestäytyneen osakaskunnan säännöissä voidaan määrätä, että kokouksesta tiedotetaan osakkaille muulla luotettavalla tavalla.

Jos kaksi tai useammat omistavat osakaskiinteistön yhteisesti, kokouskutsun saa sen osalta toimittaa yhdelle yhteisomistajista. Kokouskutsu on kuitenkin toimitettava kaikille niille yhteisomistajille, jotka sitä pyytävät ja ovat ilmoittaneet postiosoitteensa, sähköpostiosoitteensa tai muun tietoliikenneyhteyden tätä varten.

Kutsu on toimitettava vähintään 14 päivää ennen kokousta.

#### 14 §

Puheenjohtajan tultua valituksi kokouksessa on laadittava äänestysluettelo. Äänestysluettelo tulee hyväksytyksi, jos enemmistö kokouksessa läsnä olevista osakkaista kannattaa sitä.

Osakaskunnan kokouksessa osakasta voi edustaa hänen valtuuttamansa asiamies. Jollei säännöissä toisin määrätä, kukaan ei saa äänestää äänimäärällä, joka on yli kolmekymmentä prosenttia kokouksessa läsnä olevien osakkaiden yhteisestä äänimäärästä.

#### 15 §

Kokouksen päätökseksi tulee se mielipide, jonka puolesta enemmistö äänistä on annettu. Äänten mennessä tasan päätökseksi tulee läsnä olevien osakkaiden ja heidän edustamiensa osakkaiden määrän mukaan lasketun enemmistön mielipide. Jos äänet myös siten laskien

menevät tasan, äänestyksen tuloksen ratkaisee puheenjohtajan mielipide, jos hän on osakas. Jos puheenjohtaja ei ole osakas tai kun kysymyksessä on vaali, asia ratkaistaan arvalla.

Osakaskunnan päätöksen tekemiseen vaaditaan, että päätöstä kannattaa vähintään kaksi kolmannesta äänestykseen osaa ottaneiden yhteisestä äänimäärästä ja vähintään yksi kolmannes äänestäneistä osakkaista, jos päätös tarkoittaa:

- 1) yhteisen alueen tai yhteisen erityisen etuuden taikka sen osan myymistä tai vuokraamista viittä vuotta pitemmäksi ajaksi;
- 2) yhteisen alueen käyttötarkoituksen pysyvää muuttamista;
- 3) osakaskunnan sääntöjen muuttamista;
- 4) velan ottamista;
- 5) osakkaiden suoritettavaksi tarkoitetun maksun määräämistä;
- 6) yhteisten alueiden yhdistämistä tai kiinteistöön kuuluvan alueen liittämistä yhteiseen alueeseen osakkuutta vastaan koskevan sopimuksen hyväksymistä;
- 7) osakkaiden pyydysyksikköjen jakamista vesialueosuuksista poikkeavalla tavalla;
- 8) osakaskunnan tehtävien siirtämistä kalatalousalueen suoritettavaksi; taikka
- 9) yhteisen vesialueen käyttämistä kalastukseen muulla tavoin siten, että kukin osakas tai se, joka laillisesti käyttää hänen kalastusoikeuttaan, kalastaa vesistössä.

#### 18 §

Järjestäytyneen osakaskunnan säännöissä on mainittava:

- 1) osakaskunnan nimi ja kotipaikka sekä osakaskunnalle kuuluva yhteinen alue tai yhteinen erityinen etuus;
- 2) hoitokunnan kokoonpano, toimitsijat ja toimiaika;
- 3) kenellä on oikeus kirjoittaa osakaskunnan nimi;
- 4) milloin osakaskunnan varsinainen kokous pidetään ja mitä asioita siinä käsitellään;
- 5) osakkailta perittävien maksujen perusteet;
- 6) miten osakaskunnan hallinnon ja varainhoidon tarkastus järjestetään;
- 7) tilikausi ja tilinpäätös noudattaen, mitä kirjanpitolaissa (1336/1997) säädetään;
- 8) miten osakaskunnan kokous kutsutaan koolle ja muut tiedonannot toimitetaan osakkaille; sekä
- 9) muut kuin 1—8 kohdassa tarkoitettut osakaskunnan asioiden hoitoa varten tarpeelliset seikat.

Osakaskunnan säännöt ja sääntöjen muutos on alistettava Lupa- ja valvontaviraston vahvistettaviksi, ja ne tulevat voimaan, kun vahvistamispäätös on saanut lainvoiman. Lupa- ja valvontaviraston on vahvistettava säännöt, jos ne ovat lain mukaiset eikä niistä aiheudu vahinkoa osakkaalle. Jos osakaskunnan kotipaikka on Ahvenanmaan maakunnassa, Lupa- ja valvontaviraston tehtävät kuuluvat Ahvenanmaan valtionvirastolle.

#### 20 §

Jollei säännöissä toisin määrätä, hoitokunta on päätösvaltainen, kun puheenjohtaja sekä vähintään puolet muista jäsenistä tai heidän varamiehistä on hoitokunnan kokouksessa läsnä.

Jos hoitokunnan jäsenet ovat asiasta yksimielisiä, hoitokunnan kokous voidaan järjestää siten, että hoitokunnan jäsenet käyttävät päätösvaltaansa täysimääräisesti ja ajantasaisesti tietoliikenneyhteyden ja teknisen apuvälineen avulla kokouksen aikana.

Päätökseksi tulee se mielipide, jota enemmistö on kannattanut tai, jos äänet menevät tasan, se mielipide, johon puheenjohtaja on yhtynyt.

#### 23 §

Osakkaalla, joka katsoo, ettei osakaskunnan tai hoitokunnan päätös ole syntynyt laillisessa järjestyksessä taikka että se on muutoin lain tai sääntöjen vastainen, on oikeus moittia päätöstä nostamalla kanne osakaskuntaa vastaan käräjäoikeudessa 60 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä. Jos päätöksen johdosta on tehty 23 a §:ssä tarkoitettu oikaisuvaatimus, osakkaalla

on kuitenkin oikeus nostaa kanne osakaskuntaa vastaan käräjäoikeudessa 30 päivän kuluessa oikaisuvaatimukseen annetun päätöksen tiedoksisaamisesta. Oikeutta moitekanteen nostamiseen ei ole osakkaalla, joka on kokouksessa myötävaikuttanut päätöksen tekemiseen antamalla sille kannatuksensa.

Jos osakaskunnan tai hoitokunnan päätöstä on moitittu, tuomioistuin voi ennen asian lopullista ratkaisemista antaa luvan päätöksen täytäntöönpanoon heti, jos tähän on erityistä syytä eikä täytäntöönpano tee muutoksenhakua hyödyttömäksi.

#### 23 a §

Sen estämättä, mitä 23 §:ssä säädetään, osakas, jonka oikeutta järjestäytyneen osakaskunnan tai hoitokunnan päätös koskee, voi, jollei päätöstä ole alistettava, vaatia osakaskunnan kokoukselta päätöksen oikaisemista sillä perusteella, että päätös ei ole syntynyt laillisessa järjestyksessä taikka on lain, asetuksen tai osakaskunnan sääntöjen vastainen taikka loukkaa hänen oikeuttaan.

Oikaisuvaatimus on esitettävä 21 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä. Järjestäytyneen osakaskunnan hoitokunnan on 30 päivän kuluessa oikaisuvaatimuksen tekemisestä kutsuttava osakaskunnan kokous koolle käsittelemään oikaisuvaatimus tai päätettävä samassa ajassa, ettei oikaisuvaatimusta saateta osakaskunnan kokouksen käsiteltäväksi. Hoitokunnalla on myös oikeus itse samassa ajassa ratkaista hoitokunnan tekemää päätöstä koskeva oikaisuvaatimus.

Jollei oikaisua suoriteta, oikaisun pyytjä voi moittia päätöstä nostamalla kanteen osakaskuntaa vastaan käräjäoikeudessa 30 päivän kuluessa oikaisuvaatimukseen annetun päätöksen tiedoksisaamisesta.

#### 27 §

Yhteinen alue tai yhteinen erityinen etuus voidaan ulosmitata osakaskunnan velasta. Ulosottoon sovelletaan, mitä ulosottokaareissa (705/2007) säädetään kiinteän omaisuuden ulosmittauksesta ja myymisestä.

#### 29 §

Jollei hoitokunta tai toimitsija kutsu koolle osakaskunnan kokousta, joka sääntöjen tai kokouksessa tehdyn päätöksen mukaan on pidettävä määrättyinä aikana, osakkaalla on oikeus toimittaa kutsu osakaskunnan kustannuksella. Sama koskee sellaisen kokouksen koolle kutsumista, jota koskeva vaatimus on tehty 9 §:n 2 momentin mukaisesti, jollei kutsua ole toimitettu kolmen viikon kuluessa siitä, kun vaatimus kokouksen pitämisestä esitettiin hoitokunnalle tai toimitsijalle.

#### 33 §

Osakaskunnan säännöistä on lähetettävä Maanmittauslaitokselle ote, josta ilmenevät 18 §:n 1 momentin 1 ja 2 kohdassa tarkoitetut tiedot. Maanmittauslaitokselle, Lupa- ja valvontavirastolle ja Ahvenanmaan valtionvirastolle on lähetettävä tiedot hoitokunnan puheenjohtajasta ja varapuheenjohtajasta tai toimitsijasta ja hänen varamiehestään sekä heidän osoitteistaan.

---

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä syyskuuta 2026.

Ennen tämän lain voimaantuloa voimassa olleen lain nojalla perustetut edustajistot voivat jatkaa toimintaansa ja tehdä toimivaltaansa kuuluvia osakaskuntaa velvoittavia päätöksiä 31 päivään joulukuuta 2027.

Tämän lain 7 §:n 3 momenttia sovelletaan kuitenkin vasta vuoden kuluttua tämän lain voimaantulosta.

Osakaskunnan sääntöihin sisältyvän tämän lain 18 §:n vastaisen määräyksen sijasta noudatetaan tätä lakia, jollei tästä laista johdu muuta. Lainvastaisiksi jääneet sääntöjen

määräykset on uusittava lain mukaisiksi viimeistään, kun säännöt muutoinkin seuraavan kerran toimitetaan vahvistettavaksi 18 §:n mukaisesti.

Helsingissä 29.5.2026

**Tasavallan Presidentti**

**Alexander Stubb**

Maa- ja metsätalousministeri Sari Essayah